

**Механизм гарантирования по кредитам  
застройщикам  
Меры по упрощению привлечения проектного  
финансирования**

28 февраля 2019 г.

---

# Целевая модель финансирования жилищного строительства трансформирует рынок



- ✓ Нет «котлового» финансирования
- ✓ Нет эффекта «домино»
- ✓ Кредитный лимит достаточен для завершения строительства
- ✓ Повышение прозрачности
- ✓ Минимизация рисков для граждан
- ✓ Контроль целевого использования со стороны Банка

**Банковское кредитование – основной источник финансирования отрасли**

# Переход на финансирование жилищного строительства с использованием эскроу-счетов

01.07.2018



## Этап 1 (до 01.07.2019)

- Возможно использовать «классическую» схему оплаты по ДДУ

01.07.2019



## Этап 2 (после 01.07.2019)

- Использование эскроу обязательно, если:
  - новый проект
  - есть продажи до 01.07.2019, но готовность ниже пороговой (по 478-ФЗ от 25.12.2018) порог на обсуждении, в качестве критериев: готовность и продажи

## Структура финансирования отрасли

Status Quo



I этап: Замещение



II этап: Рост



■ Средства дольщиков

■ Собственные средства

■ Кредитные средства

# Привлечение поручительства ДОМ.РФ при кредитовании застройщиков



80%

потерь по кредиту  
компенсируется при  
банкротстве заемщика

20%

риск-вес на покрытую  
поручительством часть кредита  
*в соответствии с изменениями в  
Инструкции Банка России №180-И*



36%

общий риск-вес по  
кредиту вместо 100-  
265% без  
поручительства

Портфель при том же капитале

3x  
больше кредитов

Без поручительства

С поручительством

✓ **Ниже риск**

✓ **Кратное** увеличение портфеля  
при том же капитале

✓ Возможность участия в масштабных  
проектах комплексного освоения  
территорий

## Новый подход к расчету резервов по кредитам застройщикам

- ✓ Изменения в Положении Банка России №590-П: установлены **критерии оценки кредитоспособности** застройщиков
  - Только для проектов **с эскроу**
  - **Система внутренних рейтингов**, адаптированная под жилищное строительство
  - Ориентиры для **лучших практик кредитования и реализации проектов**



**Снижение резерва до 1-5% (ранее 21%) для правильно структурированных проектов с достаточной финансовой привлекательностью**

## Стандарты деятельности, характеристики и требования к застройщикам

- ✓ **Разработаны ДОМ.РФ** во исполнение п.8 Плана мероприятий по замещению средств граждан банковским кредитованием
- ✓ Цель - **повышение эффективности взаимодействия** застройщиков с банками для получения проектного финансирования
- ✓ **Рекомендательный** характер



**Повышение прозрачности отрасли  
Упрощение привлечения проектного финансирования**

# Сравнительный анализ Стандартов деятельности застройщиков и Критериев оценки кредитоспособности (590-П)

№	(Под)критерий 590-П	Уровень кредитоспособности Стандартов			
		Высокий	Достаточный	Удовлетворительный	Слабый
<b>Финансовое положение / Финансовая структура</b>					
1.1	Ценовые параметры		●		
1.1	Транспортная доступность		●		
1.1	Конкуренция в локации		●		
1.2	Коэффициент покрытия долга потоками		●		
1.2	Собственные средства Застройщика		●		
1.2	Задолженность по правам (ЗУ, ВРИ, запрет на стр-во)		●		
1.3	Стресс-тест на изменение цен реализации		●		
1.4	Доля продаж на инвест. фазе		●		
1.4	Превышение срока кредита над периодом продаж	●			
1.5	Доля банка в поступлениях	●			
<b>Риск строительства</b>					
3.1	Актуальность прав на земельный участок	●			
3.1	Межевание земельного участка	●			
3.1	Актуальность разрешения на строительства		●		
3.1	Соответствие Застройщика/ПД 214-ФЗ		●		
3.2	Покрытие бюджета стр-ва договором ген. подряда		●		
3.2	Условия договора ген. подряда (цена, сроки, авансы)	●			
3.3	Резерв на непредвиденные в бюджете		●		
3.3	Гарантийное удержание по договору ген. подряда		●		
3.3	Страхование СМР	●			
3.4	Опыт ген. подрядчика		●		
3.4	Фин. состояние ген. подрядчика		●		
3.4	Опыт технического заказчика		●		
<b>Качество Спонсора</b>					
4.1	Опыт Застройщика (объем, срок)		●	●	
4.2	Важность жилищного стр-ва для Застройщика/ГВК		●		

# Сравнительный анализ Стандартов деятельности застройщиков и Критериев оценки кредитоспособности (590-П) - продолжение

№	(Под)критерий №590-П	Уровень кредитоспособности Стандартов			
		Высокий	Достаточный	Удовлетворительный	Слабый
		<b>Обеспечение</b>			
5.1	Состав залогового обеспечения*			●	
5.2	Контроль целевого использования	●			
5.2	Иные кредиты/займы		●		
5.2	Безакцептное списание со счетов Застройщика		●		
5.3	Ограничение обязательств Застройщика	●			
5.3	Ограничение фин. операций Застройщика	●			
5.3	Согласование с Банком основных условий ДДУ	●			
5.3	Согласование с Банком изменений в проекте		●		
5.4	Источник уплаты процентов на инвест. фазе	●			

## Условия Стандартов, не включенные в Критерии 590-П

- Пунктуальность Застройщика – существенные задержки в строительстве (свыше 6 мес.) менее, чем по 50% объектов, построенных за 3 года
- Лимит кредитования и собственные средства Застройщика покрывают все расходы на инвестиционной фазе
- Аудит по МСФО и раскрытие информации Группы Застройщика
- Аккредитация Проекта по ипотеке в других банках

## Критерии 590-П, не включенные Стандарты

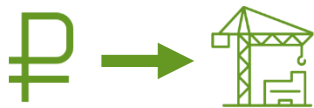
- П. 2.1 Статус и соответствие друг другу генерального плана застройки, правил землепользования и проекта планировки территории
- П. 3.1 Наличие/актуальность технических условий Проекта
- П. 3.2 Опыт взаимодействия Застройщика с ген. подрядчиком/опыт строительства аналогичных объектов ген. подрядчиком
- П. 3.3 Верификация сметной стоимости строительства (банком либо независимыми строительными экспертами)
- П. 4.2 Оценка достаточности ресурсов Спонсора для поддержки проекта (при необходимости)

**Следование Стандартам деятельности позволит классифицировать проект в достаточную либо высокую категорию кредитоспособности**

\* «Удовлетворительная» оценка в связи с возможностью оформления залога 75% акций/доли в УК Заемщика (вместо 100% как того требуют Критерии); по остальным требованиям к составу залога – оценка кредитоспособности на уровне «Достаточный»

# Гибкий продукт для проектного финансирования застройщиков

1



Собственные средства –  
земельный участок и ИРД

- ✓ Достаточно запаса прочности для погашения кредита ( $LLCR > 1,25$ )

$$LLCR = \frac{\text{Выручка от реализации}}{\text{Кредит} + \text{проценты}}$$

2



Важны параметры проекта, а не бизнеса

Индивидуальная оценка каждого проекта

- ✓ Подходит для некрупных застройщиков
- ✓ Возможно финансирование социальной и инженерной инфраструктуры при достаточном запасе прочности

3

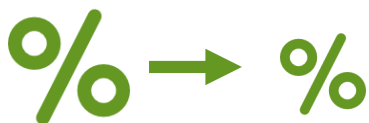


Конструктор – клиент управляет  
параметрами кредита

Условия точно отражают специфику проекта

- ✓ Размер собственного участия
- ✓ Выбор стратегии продаж
- ✓ Гибкое погашение (% от поступлений)

4



Постоянное снижение ставки  
Нет уплаты процентов на инвест. фазе

Гибкая ставка

- ✓ Ставка снижается по мере наполнения эскроу-счетов
- ✓ Уплата начисленных процентов при раскрытии эскроу

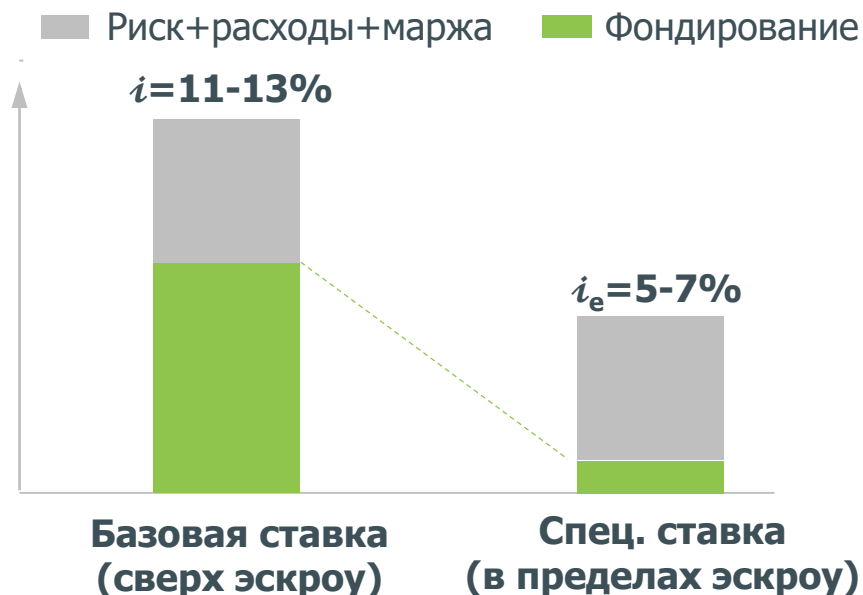


# Снижение ставки по кредиту благодаря механизму эскроу

## Ключевые моменты

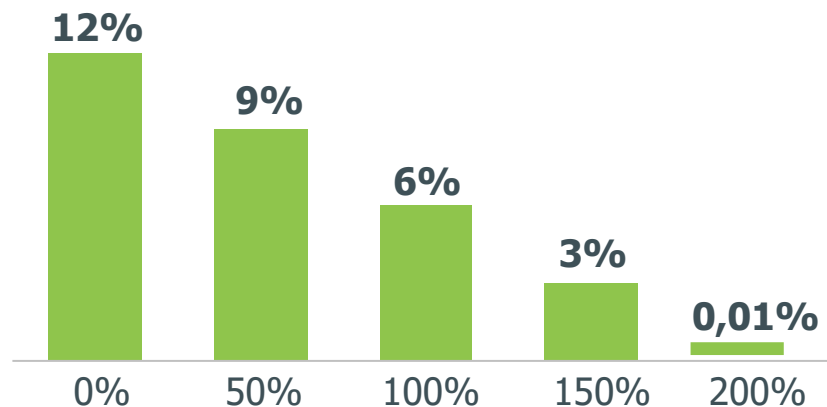
- Средства на эскроу используются для фондирования и **уменьшают % по части кредита** после появления на счете
- Спец. ставка включает проектный риск, расходы и маржу Банка
- При раскрытии эскроу средства идут:
  - На погашение отложенных процентов
  - На погашение основного долга
  - Застройщику

## Расчет специальной ставки - ПРИМЕР



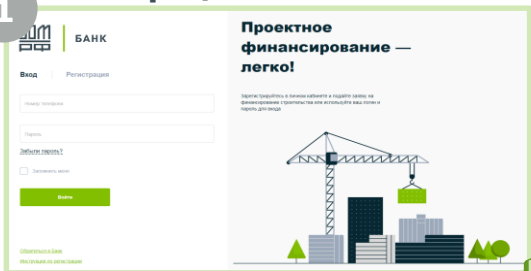
## Механизм расчета средневзвешенной ставки - ПРИМЕР

- Средневзвешенная ставка снижается при росте продаж на инвестиционной фазе
- Доп. снижение при превышении суммы на эскроу над кредитом
- **Каждые 10% превышения снижают ставку на 0.6%**



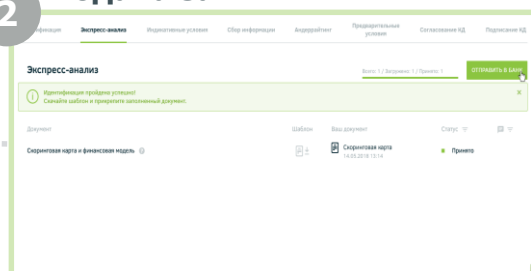
# Цифровое взаимодействие с Банком осуществляется через личный кабинет застройщика

## 1 Регистрация в системе



- Базовая идентификация Застройщика
- Подтверждение прав на земельный участок

## 2 Подача заявки



- Скоринговая карта – проверка соответствия Проекта базовым требованиям Банка

## 3 Экспресс-анализ

3  
рабочих дня

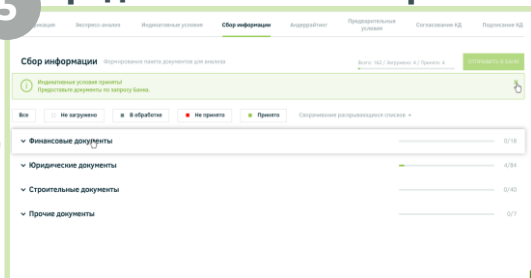
- Включает верификацию цен и темпов продаж из бизнес-плана

## 4 Индикативное предложение

1  
рабочий день

- Ключевые параметры кредита

## 5 Предоставление материалов



- Минимизация количества дозпросов
- Трекер заполнения комнаты данных

## 6 Детальный анализ

12  
рабочих дней

- Фундаментальный кредитный анализ
- Анализ рисков

## 7 Уточненное предложение

1  
рабочий день

- По результатам детального анализа

## 8 Кредитный комитет

3  
рабочих дня

## 9 Подписание и выдача

После **выполнения**  
отлагательных  
условий

**Кредитное решение до 20 рабочих дней**

# Продукт для текущих проектов, переходящих на эскроу

1



Подписание КОД сейчас =  
гарантия финансирования с  
01.07.2019



Упрощенные процедуры до заключения  
КОД



Верификация заверений и  
подтверждение вложений в  
строительство перед первой выдачей

2



Согласованные параметры  
кредита



Согласование модели при заключении  
сделки



Фиксация ставок и ключевых условий  
в КОД



Подтверждение заявленных средних  
цен и темпов продаж сделками до  
01.07.19

3



Сохранение гибкости в текущей  
деятельности



До 01.07.2019 продолжение продаж  
без эскроу



Возможна реализация нескольких  
проектов одним застройщиком при:  
– отсутствии иных банков-кредиторов  
– соответствии 214-ФЗ  
– кредитоспособности не ниже  
достаточного (по 590-П)

**Кредитное решение до 10 рабочих дней**

# Личный кабинет застройщика

domrfbank.ru

## Контакты

---

Анна Авдокушина

*anna.avdokushina@domrf.ru* +7 (917) 576 89 36